



雪松国际信托
Cedar International Trust

雪松国际信托·长泰277号青州水务应收账款 转让及回购集合资金信托计划 推介材料

免责声明：本推介材料仅作推介之用，不构成对客户要约及收益的保障，各项条款最终以信托文件为准。



免责声明

- 本文件内容为保密信息，未经我司书面同意，本文件或其任何部分不得以任何形式的复制或转发。同意此项条款后方可阅读本文件。
- 作为受托人，我司承诺以恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用信托计划，但不保证信托计划一定盈利，也不保证最低收益或本金不受损失。本文件的信息及意向不构成我司对于投资收益的保证。
- 本文件仅作为宣传目的使用，不作为有效合同的组成部分，具体条款应以最终签订的《信托合同》约定为准。



01

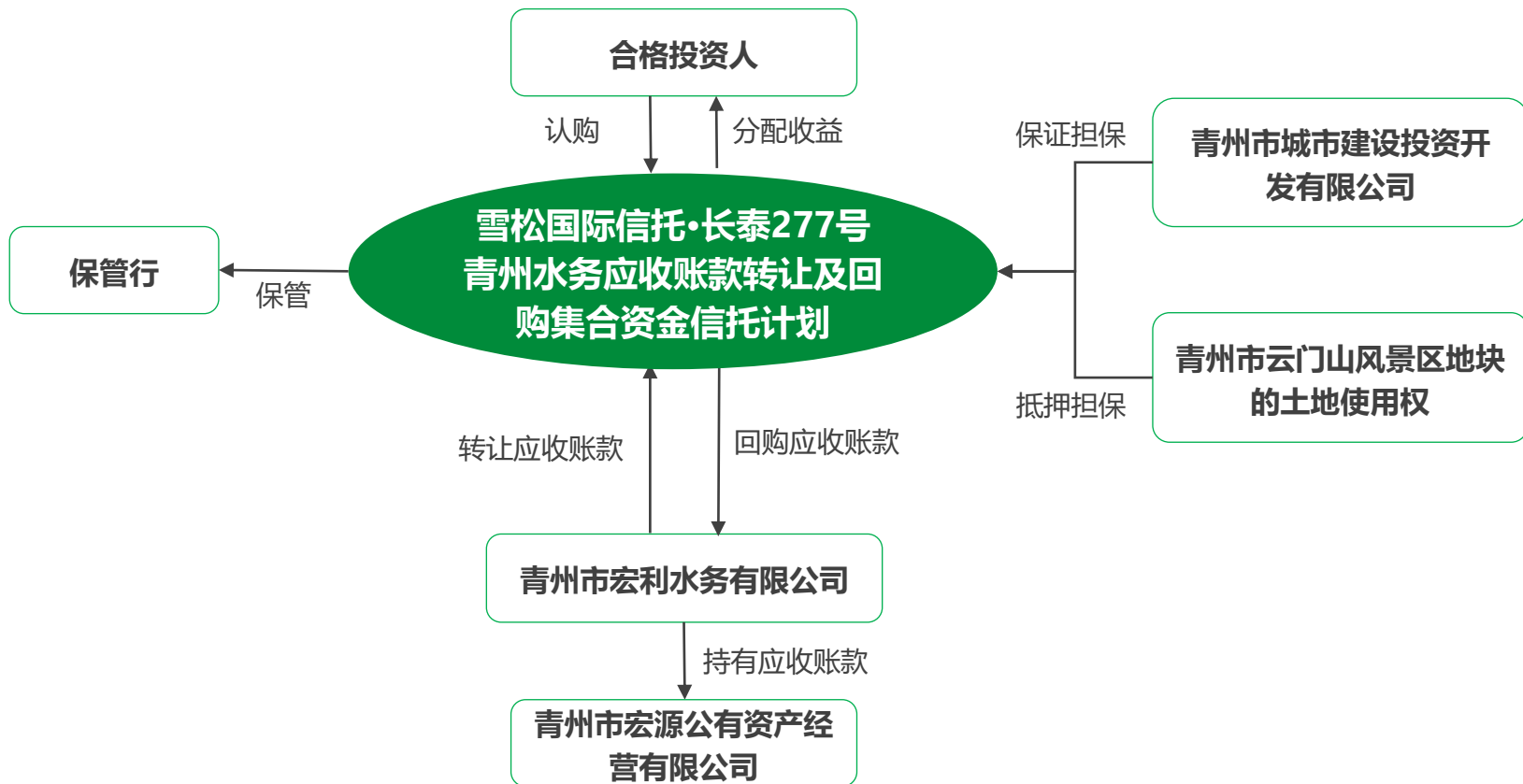
信托计划要素及交易结构





项目名称 雪松国际信托·长泰277号青州水务应收账款转让及回购集合资金信托计划

交易主体	青州市宏利水务有限公司（主体评级AA，以下简称“融资人”）
信托期限	分期发行，每期两年，总期限预计不超过36个月
资金用途	信托资金用于融资人对青州市宏源国有资产经营有限公司（以下简称“青州宏源”）持有的约10亿元的应收账款，资金最终用于归还公司对外金融机构借款。
风控措施	<p>① 抵押担保：青州宏源以其持有的位于青州市云门山风景区地块的土地使用权（不动产权证号：鲁（2020）青州市不动产权第0023962号）提供抵押担保</p> <p>② 保证担保：青州市城市建设投资开发有限公司（以下简称“青州城投”，公募债发债主体，主体评级AA）提供连带责任保证担保</p>
信托规模	不超过人民币3亿元
收益分配方式	每自然年度的6月20日、12月20日核算期间信托收益，到期分配信托本金和剩余收益。
还款来源	<p>① 融资人的经营收入；</p> <p>② 保证人经营收入；</p> <p>③ 处置抵押物收益。</p>
业绩比较基准	300万（不含）以下：7.8%/年；300以上（含）、1000万（不含）以下：8.0%/年；1000万（含）以上：8.2%/年



02 | 交易主体及当地经济分析





地域经济优势：项目所属区域为山东省辖县级市青州市，由潍坊市代管，青州市多年入选全国百强县，2020年全国百强县排名37位。

- **区域经济和财政实力较强：**2019年潍坊市实现GDP5,688.5亿元，一般公共预算收入571.1亿元，其中税收收入435.75亿元，占财政收入的比重为76.3%，占比较高，财政收入质量较好。**青州市实现GDP549.3亿元，同比增长5.4%，一般公共预算收入48.88亿元，在潍坊市及山东省区区内排名靠前，具体情况如下。**

科目	GDP		一般公共预算收入	
	金额 (亿元)	排名	金额 (亿元)	排名
潍坊市排名 (全省)	5688.5	4/16	571.1	4/16
青州市排名 (全省)	549.3	17/137	48.88	20/137
青州市排名 (全市)	549.3	3/17	48.88	4/17





经济财政优势：政府负债率较低，区域整体非标融资较少，区域整体风险可控。

- 青州多年入围国家百强县名单，2020年居中国县域综合实力“百强”县市第37位、“投资潜力百强县市”第31位。
- 2019青州市政府债务余额75.14亿元，其中一般债务余额38.70亿元，专项债务余额36.44亿元。青州市政府债务率（地方债务余额/综合财政实力）常年低于100%，负债率（地方债务余额/GDP）常年低于20%，均在警戒线之下，风险可控。

科目	2017年	2018年	2019年
GDP (亿元)	658.4	521.3	549.3
一般公共预算收入 (亿元)	46.52	48.39	48.88
综合财政实力 (亿元)	82.49	92.7	119.56
地方债务余额 (亿元)	56.86	64.76	75.14
地方债务限额 (亿元)	60.93	67.79	75.17
负债率	8.64%	12.42%	13.68%
债务率	75.20%	67.40%	70.98%



地位优势：融资青州市宏利水务有限公司是青州市重要平台，主要的基础设施代建主体和青州市唯一一家供水公司，国有资本全资控股。

- 融资人的实际控制人为青州市政府国资委，为青州市重要的基础设施建设和公用事业运营主体，主要从事青州市基础设施建设、自来水供应、市政工程、保障房/公租房/廉租房建设等公用事业类业务。

企业名称	青州市宏利水务有限公司
所有制类别	国有控股企业
成立时间	2004年6月4日
注册资本	68755.3万元
实收资本	68755.3万元
企业定位	名单外平台企业， 实控人为青州市国有资产监督管理局





资信优势：融资人是私募债发行主体，主体信用评级AA，债项评级AA，目前存续债券到期日在信托计划到期日之后，覆盖信托计划的退出。

- 主体信用评级为AA，评级展望为稳定

根据2020年6月15日，中证鹏元资信评估公司出具的债券信用评级报告显示，**主体长期信用等级AA，评级展望为稳定。**

- 融资人作为私募债发行主体，截至2020年12月24日，**存续余额15.5亿元，债券到期日覆盖信托计划到期日。**

证券代码	名称	发行日期	到期日期	类型	规模 (亿元)	余额 (亿元)	债券评级
166934	20宏利01	2020/6/19	2023/6/19	私募债	10	10	AA
177246	20宏利02	2020/11/24	2023/11/26	私募债	5.5	5.5	AA



资产实力优势：融资人资产实力较强，负债率较低，融资渠道多元。

- **资产实力强**：截至2019年末，**融资人总资产151.70亿元**，以流动资产为主，为98.76亿元，主要由存货、应收票据构成，坏账可能性较低。
- **负债率较低，融资渠道多元**：**2017年-2019年负债率持续下降，2019年负债率仅44.51%**。截至2020年8月，公司对外融资渠道包括银行贷款、债券融资、融资租赁、信托融资，**融资人获得多家国有背景信托公司融资，取得了众多信托公司的广泛认可。**

名称	2017年	2018年	2019年
营业收入 (亿元)	7.66	10.79	8.44
净利润 (亿元)	1.56	1.25	1.50
总资产 (亿元)	194.78	158.50	151.70
流动资产 (亿元)	140.13	105.20	98.76
净资产 (亿元)	81.43	82.68	84.18
资产负债率 (%)	58.19%	47.83%	44.51%

03

风控措施分析





地位优势：保证人青州市城市建设投资开发有限公司为青州市的核心平台，青州市国资委全资控股，是青州市最重要的土地开发整理、基础设施及保障性住房建设主体。

- **土地开发整理主体：**截至2019年末，土地储备较充足，土地整理业务收入稳定上涨。是青州市土地开发整理的重要主体。
- **基础设施建设主体：**涵盖工程代建和保障性住房建设/销售业务等。是青州市基础设施建设、产业投融资的重要主体。

企业名称	青州市城市建设投资开发有限公司
所有制类别	国有控股企业
成立时间	2006年5月19日
法定代表人	辛淑臣
注册资本	12000万元
实缴资本	12000万元
企业定位	青州市最重要的土地开发整理、基础设施及保障性住房建设主体。





资信优势：保证人是公募债发行主体，主体信用评级AA，债项评级为AA+，所有债券到期日均在信托计划到期日之后，对信托计划的退出形成有力保障。

- 主体信用评级为AA，评级展望为稳定

根据2020年6月28日，中诚信证券评估有限公司对融资人出具的最新跟踪评级报告显示，**主体评级维持AA，评级展望为稳定。**

- 融资人作为公募债发行主体，**存续余额24亿元，所有债券到期日均在信托计划到期日之后。**

截止到2020年12月24日，融资人已发行债券的余额24亿元，全部债券兑付期限覆盖本信托计划期限，对本信托计划的安全退出形成有力保障。

证券代码	名称	发行日期	到期日期	类型	规模 (亿元)	余额 (亿元)	债券评级
1780135.IB	17青州建投债01	2017/7/7	2024/7/10	一般企业债	10	8	AA+
1780258.IB	17青州建投债02	2017/8/24	2024/8/25	一般企业债	10	8	AA+
152541.SH	20青州债	2020/8/17	2027/8/18	一般企业债	8	8	AA+



资信实力优势：保证人资产实力较强，本信托计划存续期债务风险相对可控。

- **资产实力强**：截止2019年末，总资产247.77亿元，**营业收入17.97亿元，资产负债率仅47.96%**。
- **债务压力小**：截至2020年8月31日，公司对外债务余额57.44亿元，截至2022年底到期的债务为25.13亿元，债务风险相对可控。剩余担保合计58.64亿元。被担保对象主要为青州恒瑞投资发展有限公司等国有企业，预计代偿风险较小。

科目名称	2017年	2018年	2019年
营业收入 (亿元)	14.64	16.47	17.97
净利润 (亿元)	2.16	1.89	2.30
总资产 (亿元)	209.5	240.01	247.77
流动资产 (亿元)	209.02	175.45	190.92
净资产 (亿元)	105.14	127.37	128.94
资产负债率	49.82%	46.93%	47.96%



抵押物：提供位于青州市云门山风景区内133334m²的住宅用地提供抵押担保，抵押率低于50%。

- 根据2020年11月深圳市国策房地产土地估价有限公司出具的编号为“深国策估字FJX[2020]120003”号的正式土地估价报告，抵押物评估值60,000.30万元。本次拟融资规模为3亿元，折扣率不超过50%。

不动产权号	鲁（2020）青州市不动产权第0023962号
宗地面积	133334平方米
用途	城镇住宅用地
容积率	< 2.0
使用期限	2007年10月30日起至2057年10月30日



04 | 项目亮点





本项目融资人优质、保证措施充足、当地经济发展良好、财政实力强。



05

风险揭示和受托人介绍





本信托计划的风险揭示如下，具体风险揭示内容以信托合同及认购/申购风险说明书为准

信用风险

- ◆ 与本信托计划相关的交易主体违反交易文件，将可能对信托财产的价值或受托人管理、运用和处置信托财产造成不利影响，从而使委托人或受益人遭受损失。

经营风险

- ◆ 融资人、担保人等交易主体可能因经营管理不善，利润减少，资产价值降低，从而影响本信托计划投资利益的实现。

政策风险

- ◆ 由于融资人属于城市基础设施建设行业，该行业具有建设周期和投资回收期较长的特点，如果受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，将可能影响到投资者按时收回本息。

管理风险

- ◆ 在信托资金的管理运用过程中，可能发生受托人因其知识、管理水平有缺陷，获取的信息不完全或存在误差，以及对经济形势、政策走势等判断失误，从而影响信托资金运作的收益水平和收益兑付。

抵押担保风险

- ◆ 抵押物可能因市场波动等原因而导致价值贬损，此外担保权利的行使和执行程序中的迟延可能会对通过该程序实现的收入数额产生不利影响，从而使委托人或受益人遭受损失。



- ◆ 受托人依据信托合同约定管理信托财产所产生的风险，由信托财产承担，即由委托人交付的资金以及由受托人对该资金运用后形成的财产承担。受托人违背信托合同、处理信托事务不当而造成信托财产损失的，由受托人以固有财产赔偿；不足赔偿时，由投资者自担。
- ◆ 不可抗力所造成的信托财产损失由信托财产承担。
- ◆ 根据相关法律规定，受托人开展信托业务，不得承诺信托财产不受损失或者保证最低收益。委托人/受益人投资本信托计划既有可能获得收益，也有可能发生亏损，本信托计划不承诺保本，也不保证最低收益，受托人也不会以任何形式垫资兑付。



公 司 简 介

- ◆雪松国际信托股份有限公司（简称“雪松国际信托”）是世界500强雪松控股集团有限公司（简称“雪松控股”）的控股子公司，注册资本人民币30.05亿元。
- ◆雪松国际信托前身为江西省国际信托投资公司，成立于1981年6月，是经中国银监会批准的非银行金融机构。
- ◆2019年4月，雪松控股成为公司新的控股股东。2019年6月，公司正式更名为雪松国际信托股份有限公司，步入全新的战略发展期。
- ◆雪松国际信托坚持客户导向，为实体经济发展和居民财富增长提供优质服务，努力打造客户、企业、产业、社会共赢的金融生态圈，为客户和社会创造更大价值。



主要股东

71.3005% 持股比例

雪松控股集团有限公司

雪松控股创立于1997年，全球总部位于广州，是广州本土成长起来的世界500强企业、中国大宗商品领军企业，以2851亿元营收位列2020年《财富》世界500强第296位。雪松控股致力于成为全球领先的大宗商品综合性产业集团，以“资源有限、价值无限”为发展理念，珍惜有限的资源，创造无限的价值。

20.7559% 持股比例

江西省金融控股集团有限公司

江西省金融控股集团有限公司成立于2013年6月。2014年江西省政府对公司进行重组，重组后的江西省金控集团是江西省政府直管企业，是做大做强江西地方金融板块的主力军和龙头企业，是江西省属地方金融机构的投资人和金融资产的管理平台。

5.2951% 持股比例

江西省江信国际大厦有限公司

江西省江信国际大厦有限公司于2004年8月4日在江西省工商行政管理局登记成立。

THANKS **THANKS**



扫码关注“雪松国际信托”微信公众号

TEL:40000- 48888

江西省南昌市红谷滩区金融大街777号博能金融中心27-28层

www.cedartrust.com

